

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

KCN BÀU XÉO – TRĂNG BOM – ĐỒNG NAI

MST: 3 6 0 0 6 6 7 8 5 9

---& O &---

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 3**

NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

Trăng Bom, ngày 06 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		274.989.655.390	306.303.361.128
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	15.584.402.392	86.146.902.752
1. Tiền	111		1.084.402.392	2.646.902.752
2. Các khoản tương đương tiền	112		14.500.000.000	83.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		221.500.000.000	183.500.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4	221.500.000.000	183.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		24.051.249.285	19.101.723.632
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	15.477.241.788	15.377.143.455
2. Trả trước cho người bán	132	6	502.325.000	244.833.448
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	8.071.682.497	3.479.746.729
IV. Hàng tồn kho	140		13.854.003.713	15.905.986.861
1. Hàng tồn kho	141	8	13.854.003.713	15.905.986.861
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	1.648.747.883
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	1.648.747.883
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		452.959.322.856	461.453.743.641
II. Tài sản cố định	220		26.342.791.101	27.618.762.587
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	26.342.791.101	27.618.762.587
<i>Nguyên giá</i>	222		68.666.894.697	67.389.878.230
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(42.324.103.596)	(39.771.115.643)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	165.666.230.504	115.945.831.853
<i>Nguyên giá</i>	231		258.353.132.074	200.793.114.969
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(92.686.901.570)	(84.847.283.116)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		129.466.778.431	183.622.529.527
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	9	129.466.778.431	183.622.529.527
VI. Tài sản dài hạn khác	260		131.483.522.820	134.266.619.674
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	131.145.821.489	133.921.301.019
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	27a)	337.701.331	345.318.655
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		727.948.978.246	767.757.104.769

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

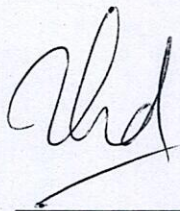
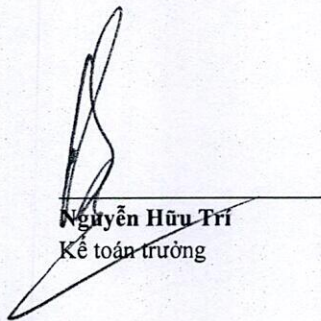
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		510.141.707.845	522.671.267.944
I. Nợ ngắn hạn	310		37.325.133.465	39.363.657.555
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	2.760.129.241	17.638.962.378
2. Người mua trả tiền trước	312		8.989	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	6.224.626.557	1.671.091.921
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	2.894.607.573	2.894.607.573
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	23.115.508.060	15.341.985.021
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	1.795.826.436	1.630.251.959
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		534.426.609	186.758.703
II. Nợ dài hạn	330		472.816.574.380	483.307.610.389
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	472.816.574.380	483.307.610.389
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		217.807.270.401	245.085.836.825
I. Vốn chủ sở hữu	410		217.807.270.401	245.085.836.825
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	82.000.000.000	82.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		82.000.000.000	82.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	18	103.396.325.127	98.426.979.041
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	18	32.410.945.274	64.658.857.784
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	18	12.893.243.792	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	18	19.517.701.482	64.658.857.784
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		727.948.978.246	767.757.104.769

Đồng Nai, ngày 06 tháng 10 năm 2023


Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởngNguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

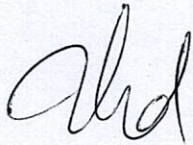
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	15.856.014.770	20.109.189.149	53.096.405.521	209.147.758.624
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		15.856.014.770	20.109.189.149	53.096.405.521	209.147.758.624
4. Giá vốn hàng bán	11	21	9.343.626.488	11.419.135.705	27.940.020.070	126.899.125.790
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.512.388.282	8.690.053.444	25.156.385.451	82.248.632.834
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	882.238.871	1.562.264.532	13.312.709.109	8.928.923.702
7. Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	4.012.723.219	5.893.709.359	13.299.611.490	15.009.943.084
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.381.903.934	4.358.608.617	25.169.483.070	76.167.613.452
11. Thu nhập khác	31	24	1.309.672	6.768.695.279	5.877.660	7.205.913.740
12. Chi phí khác	32	25	189.425.590		275.368.158	278.992.593
13. Lợi nhuận khác	40		(188.115.918)	6.768.695.279	(269.490.498)	6.926.921.147
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.193.788.016	11.127.303.896	24.899.992.572	83.094.534.599
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	812.343.262	2.349.205.076	5.374.673.766	17.213.992.524
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	27	2.539.108	2.539.108	7.617.324	7.617.324
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.378.905.646	8.775.559.712	19.517.701.482	65.872.924.751
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	290	1.070	2.380	8.033
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Đồng Nai, ngày 06 tháng 10 năm 2023


Phạm Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởngNguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trà, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

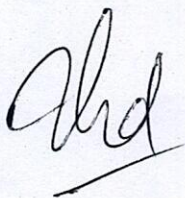
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.899.992.572	83.094.534.599
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	10,11	10.392.606.407	9.634.259.946
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.312.709.109)	(8.928.923.702)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		21.979.889.870	83.799.870.843
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(488.648.184)	(8.713.543.108)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2.051.983.148	74.236.186.645
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(16.887.428.136)	(70.740.432.377)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.775.479.530	2.898.146.191
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	15	(1.493.579.835)	(13.457.166.582)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.448.600.000)	(5.396.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.489.096.393	62.626.261.612
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(4.681.282.476)	(13.609.231.082)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(257.500.000.000)	(360.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		219.500.000.000	370.900.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.500.579.523	12.555.911.647
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(32.180.702.953)	9.646.680.565
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(40.870.893.800)	(41.235.537.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(40.870.893.800)	(41.235.537.100)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(70.562.500.360)	31.037.405.077
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	86.146.902.752	53.796.504.162
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		15.584.402.392	84.833.909.239

Đồng Nai, ngày 06 tháng 10 năm 2023


Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

THUYẾT MINH

Quý 3 năm 2023

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 12 tháng 09 năm 2018.

Trụ sở của Công ty được đặt tại: KCN Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 82.000.000.000 đồng; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp;
- Kinh doanh điện, nước sạch;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu Trung tâm dịch vụ.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập BCTC được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại thời điểm cuối năm: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho được ghi nhận là giá trị quyền sử dụng đất và nhà xây thô đất liền kề, biệt thự Dự án phát triển nhà ở khu Trung tâm dịch vụ.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 20	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07	năm
- Các tài sản khác	04 - 05	năm

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 30	năm
---------------------------------	---------	-----

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ, các chi phí xây dựng hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo. Các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ sẽ được ghi nhận vào giá vốn tương ứng khi phát sinh doanh thu, chi phí xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Xéo sẽ chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm sau.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.16 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam..

2.17 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bán giao phần xây thô cho khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

2.18 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

- Thuế suất 10% đối với hoạt động bán nhà ở xã hội ;
- Thuế suất 20% đối với các hoạt động còn lại.

2.20 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.21 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản: cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và bán đất nền dự án, diễn ra tại huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	15.681.764	32.144.590
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.068.720.628	2.614.758.162
Các khoản tương đương tiền (*)	14.500.000.000	83.500.000.000
	<u>15.584.402.392</u>	<u>86.146.902.752</u>

Tại 30/09/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 14.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,7%/năm đến 4,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	221.500.000.000	221.500.000.000	183.500.000.000	183.500.000.000
	<u>221.500.000.000</u>	<u>221.500.000.000</u>	<u>183.500.000.000</u>	<u>183.500.000.000</u>

Tại 30/09/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng có giá trị 221.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 11,4%/năm.

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty cổ phần Blue Star Vina	309.432.420	-	309.432.420	-
- Công ty CP Green Star Vina	414.750.600	-	414.750.600	-
- Khách hàng mua nhà ở liên kế - biệt thự	12.967.875.952	-	12.979.787.702	-
- Khách hàng mua nhà chung cư công nhân	350.714.205	-	254.985.586	-
- Các khách hàng khác	1.434.468.611	-	1.418.187.147	-
	<u>15.477.241.788</u>	<u>-</u>	<u>15.377.143.455</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Tiến	108.000.000	-	-	-
- Công ty CP Quản lý dự án Tín Nghĩa	44.000.000	-	180.400.000	-
- Công ty CP DL và TT GTVT Việt Nam - CN Đồng Nai	187.425.000	-	-	-
- Các công ty khác	162.900.000	-	64.433.448	-
	502.325.000	-	244.833.448	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về lãi tiền gửi	6.274.369.315	-	3.462.239.729	-
- Tạm ứng	1.786.812.000	-	15.000.000	-
- Ký quỹ phí cầu đường tự động	10.501.182	-	2.507.000	-
	8.071.682.497	-	3.479.746.729	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng hóa bất động sản (*)	13.854.003.713	-	15.905.986.861	-
	13.854.003.713	-	15.905.986.861	-

(*) Đến thời điểm 30/09/2023, hàng hóa bất động sản là giá trị căn hộ nhà công nhân đã hoàn thiện thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo đang chờ bán.

9 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	127.299.268.060	182.749.069.904
- Trạm quan trắc Nhà máy xử lý nước thải	-	423.554.313
- Các công trình khác	2.167.510.371	449.905.310
	129.466.778.431	183.622.529.527

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	48.007.497.451	12.776.112.538	1.817.357.860	4.788.910.381	67.389.878.230
- Mua trong năm			1.277.016.467	-	1.277.016.467
Số cuối kỳ	48.007.497.451	12.776.112.538	3.094.374.327	4.788.910.381	68.666.894.697
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	26.302.498.837	9.852.732.335	1.521.463.443	2.094.421.028	39.771.115.643
- Khấu hao trong năm	1.781.480.343	407.681.862	190.716.115	173.109.633	2.552.987.953
Số cuối kỳ	28.083.979.180	10.260.414.197	1.712.179.558	2.267.530.661	42.324.103.596
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	21.704.998.614	2.923.380.203	295.894.417	2.694.489.353	27.618.762.587
Tại ngày cuối kỳ	19.923.518.271	2.515.698.341	1.382.194.769	2.521.379.720	26.342.791.101

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.638.782.838 VND.

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (*)	Nhà chung cư công nhân	Trường mầm non C8, Cửa hàng TMDV C10, C11	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
- Số dư đầu năm	195.413.067.306	5.380.047.663	-	200.793.114.969
- Tăng trong năm	985.086.422	-	56.574.930.683	57.560.017.105
Số dư cuối năm	196.398.153.728	5.380.047.663	56.574.930.683	258.353.132.074
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Số dư đầu năm	84.748.275.300	99.007.816	-	84.847.283.116
- Khấu hao trong năm	6.930.368.401	100.875.903	808.374.150	7.839.618.454
- Số dư cuối năm	91.678.643.701	199.883.719	808.374.150	92.686.901.570
Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu năm	110.664.792.006	5.281.039.847	-	115.945.831.853
- Tại ngày cuối kỳ	104.719.510.027	5.180.163.944	55.766.556.533	165.666.230.504

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê : 7.961.839.204 VND.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Chi phí đền bù KCN Bàu Xéo	117.963.352.707	120.303.228.189
- Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.482.443.596	1.515.882.175
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	125.528.411	241.418.025
- Chi phí san nền khu công nghiệp	9.044.818.565	9.248.837.030
- Chi phí hoa hồng môi giới	1.693.244.833	1.733.648.290
- Các chi phí khác	836.433.377	878.287.310
	131.145.821.489	133.921.301.019

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Xây dựng cấp nước Đồng Nai	940.429.140	940.429.140	826.266.000	826.266.000
- Công ty TNHH MTV Xây lắp Hoàng Hưng Minh	-	-	657.818.182	657.818.182
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	-	6.926.824.457	6.926.824.457
- Công ty TNHH TM XD Huy Thuận Phát	769.777.672	769.777.672	3.565.411.232	3.565.411.232
- Công ty TNHH TM&DV Lộc Trường Thọ	724.369.097	724.369.097	736.248.947	736.248.947
- Công ty CP Xây dựng Cao Su Đồng Nai	-	-	3.194.588.330	3.194.588.330
- Phải trả các đối tượng khác	325.553.332	325.553.332	1.731.805.230	1.731.805.230
	2.760.129.241	2.760.129.241	17.638.962.378	17.638.962.378

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số đã nộp trong năm		Số cuối kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.211.505.561	1.099.764.610	111.740.951		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	791.447.625	5.374.673.766	1.493.579.835	4.672.541.556		
- Thuế thu nhập cá nhân	879.644.296	1.066.871.611	1.925.056.382	21.459.525		
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.418.884.525	-	1.418.884.525		
- Thuế bảo vệ môi trường	-	11.450.235	11.450.235	-		
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	396.768.515	396.768.515	-		
	1.671.091.921	9.480.154.213	4.926.619.577	6.224.626.557		

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	2.894.607.573	2.894.607.573	2.894.607.573	2.894.607.573
	2.894.607.573	2.894.607.573	2.894.607.573	2.894.607.573

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược	460.000.000	460.000.000	460.000.000	460.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.195.035.183	1.065.928.983	1.065.928.983	1.065.928.983
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	140.791.253	104.322.976	104.322.976	104.322.976
	1.795.826.436	1.630.251.959	1.630.251.959	1.630.251.959

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	21.725.252.204	15.332.943.541
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	1.390.255.856	9.041.480
- Doanh thu theo tiến độ hợp đồng mua bán nhà ở Xã hội	-	-
	23.115.508.060	15.341.985.021
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	472.621.509.174	483.105.764.073
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	195.065.206	201.846.316
	472.816.574.380	483.307.610.389

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu kỳ này năm trước	82.000.000.000	98.426.979.041	57.097.365.039	237.524.344.080
Lãi trong kỳ này năm trước	-	-	8.775.559.712	8.775.559.712
Số dư cuối kỳ này năm trước	82.000.000.000	98.426.979.041	65.872.924.751	246.299.903.792
Số dư đầu kỳ	82.000.000.000	103.396.325.127	30.032.039.628	215.428.364.755
Lãi trong kỳ này	-	-	2.378.905.646	2.378.905.646
Số dư cuối kỳ	82.000.000.000	103.396.325.127	32.410.945.274	217.807.270.401

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm VND
Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29,52%	24.204.000.000	29,52%	24.204.000.000
Cty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07%	29.577.600.000	36,07%	29.577.600.000
Ông Quách Trọng Nguyên	6,47%	5.304.800.000	6,47%	5.304.800.000
America LLC	14,16%	11.613.000.000	14,16%	11.613.000.000
Các cổ đông khác	13,78%	11.300.600.000	13,78%	11.300.600.000
	100%	82.000.000.000	100%	82.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Quý 3 năm nay VND	Quý 3 năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	1.629.035.183	41.957.914.983
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(434.000.000)	(40.561.986.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(434.000.000)	(40.561.986.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.195.035.183	1.395.928.983

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

d) Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.200.000	8.200.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>8.200.000</i>	<i>8.200.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>8.200.000</i>	<i>8.200.000</i>

Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

e) Các quỹ công ty

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	103.396.325.127	98.426.979.041
	<u>103.396.325.127</u>	<u>98.426.979.041</u>

19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**a) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng từ năm 2005 đến năm 2056. Diện tích khu đất thuê là 4.058.736,9 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Đồng Dollar Mỹ (USD)	113,40	123,30

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	66.529.068
Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	43.121.254
	<u>115.800.990</u>	<u>115.800.990</u>

20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	12.227.499.550	13.642.799.429
Doanh thu cung cấp nước sạch	2.828.425.000	3.736.994.000
Doanh thu xử lý nước thải	799.925.992	1.517.155.120
Doanh thu bán đất nền, nhà ở dự án khu TTDV	164.228	1.212.240.600
	<u>15.856.014.770</u>	<u>20.109.189.149</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	4.768.600.806	4.738.843.265
Giá vốn cung cấp nước sạch	2.731.971.507	3.423.919.265
Giá vốn xử lý nước thải	920.377.886	1.171.984.956
Giá vốn bán đất nền, nhà ở dự án khu TTDV	922.676.289	2.084.388.219
	<u>9.343.626.488</u>	<u>11.419.135.705</u>

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	882.238.871	1.562.264.532
	<u>882.238.871</u>	<u>1.562.264.532</u>

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	133.554.583	191.907.436
Chi phí nhân công	2.554.291.542	2.873.708.429
Chi phí khấu hao tài sản cố định	135.206.648	171.574.808
Thuế, phí, lệ phí	59.964.823	10.985.459
Chi phí dịch vụ mua ngoài	227.365.877	996.545.048
Chi phí khác bằng tiền	902.339.746	1.648.988.179
	<u>4.012.723.219</u>	<u>5.893.709.359</u>

24 . THU NHẬP KHÁC

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Tiền phạt thu được	-	6.750.536.719
Thu nhập khác	1.309.672	18.158.560
	<u>1.309.672</u>	<u>6.768.695.279</u>

25 . CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Các khoản khác	189.425.590	-
	<u>189.425.590</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 3 năm nay VND	Quý 3 năm trước VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.116.333.927	12.226.685.300
Các khoản điều chỉnh tăng	754.425.592	615.000.002
- Chi phí không hợp lệ	754.425.592	615.000.002
Các khoản điều chỉnh giảm	(12.695.538)	(12.695.538)
- Doanh thu chưa thực hiện đã tính thuế	(12.695.538)	(12.695.538)
Thu nhập tính thuế TNDN kỳ này	4.858.063.981	12.828.989.764
Thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh của các kỳ trước	23.518.519	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	812.343.262	2.349.205.076
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	4.497.846.688	2.164.082.270
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(637.648.394)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	4.672.541.556	4.513.287.346
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	(922.545.911)	(1.099.381.404)
Các khoản điều chỉnh tăng	8.605.645	16.417.020
- Chi phí không hợp lệ	8.605.645	16.417.020
Thu nhập tính thuế TNDN	(913.940.266)	(1.082.964.384)
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	-	(1.082.964.384)
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	-	-
Chi phí thuế TNDN	-	-
- Thuế TNDN theo thuế suất 10%	-	-
- Thuế TNDN theo thuế suất 20%	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	(2.991.171)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	-	112.033.936
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	-	(112.033.936)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	-	(2.991.171)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	812.343.262	2.349.205.076
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	4.672.541.556	4.510.296.175

27 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	337.701.331	345.318.655
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	337.701.331	345.318.655

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.539.108	2.539.108
	<u>2.539.108</u>	<u>2.539.108</u>

28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.378.905.646	8.775.559.712
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.378.905.646	8.775.559.712
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>290</u>	<u>1.070</u>

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi.

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	163.954.583	274.869.436
Chi phí nhân công	2.854.113.580	3.338.595.252
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.598.342.637	3.212.871.306
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.390.284.327	2.680.061.770
Chi phí khác bằng tiền	5.349.654.580	7.806.447.300
	<u>13.356.349.707</u>	<u>17.312.845.064</u>

30 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai

Ngoài các thông tin về giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Chi trả cổ tức	-	26.890.800.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	12.102.000.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	-	14.788.800.000
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	2.785.040
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	-	2.785.040
Mua hàng hóa, dịch vụ và thi công xây lắp	577.469.569	2.497.658.403
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	36.115.200
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	243.000.000	316.980.000
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	73.255.500	95.770.981
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	241.214.069	314.587.128
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	-	1.734.205.094

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Quý 3 năm nay</u>	<u>Quý 3 năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của Tổng giám đốc	292.166.667	285.500.000
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng Quản trị	709.333.335	719.333.335

Đồng Nai, ngày 06 tháng 10 năm 2023

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT